

Señor doctor
AMAURI ORLANDO HERRERA SIERRA
JUEZ PROMSCUO MUNICIPAL
Jerusalén – Cundinamarca.

Radicación: 25368408900120190000400.

Proceso: VERBAL.

Demandante: JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ

Demandado: MARIA NIDIA JARA CONTRERAS.

REFERENCIA: OTORGAMIENTO DE UN PODER.

MARIA NIDIA JARA CONTRERAS, mayor de edad, estado civil soltera, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.662.410 de Jerusalén, domiciliada y residenciada en la carrera 6 No. 2-21 del municipio de Jerusalén – Cundinamarca, otorgo poder especial, amplio y suficiente a PABLO ESHNEYDER VELANDIA JIMENEZ, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.112.442 de Bogotá y tarjeta profesional No. 40.346 del Consejo Superior de la Judicatura, con residencia laboral en la oficina 603 de la calle 18 No. 4-91 de Bogotá, D.C., para que me represente, y defienda mis intereses en lo que corresponda en derecho, e inicie e instaure demanda de reconvenición, dentro del proceso referenciado inicialmente, que me instauro ante su despacho el señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, mayor de edad, estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.063.432 de Jerusalén, domiciliado y residenciado en la carrera 6 No. 2-25 del municipio de Jerusalén - Cundinamarca, en el cual, entre otras, solicita: 1) Fijar notaria, fecha y hora para el cumplimiento de la promesa de compraventa que suscribí con el demandante el 8 de octubre de 2018 en la notaria única de Tocaima - Cundinamarca, a esta pretensión me opongo, porque la acción no ha nacido; 2) Que se declare que me encuentro en mora en el cumplimiento de la promesa de compraventa desde la fecha de presentación de la demanda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 94 del C.G.P., a esta confusa petición de prescripción y caducidad, me opongo, porque, el que no pago el saldo fue el demandante y no cumplió, y está en mora; 3) Que se me condene al pago por perjuicios por el no cumplimiento de la promesa de compraventa los que ascienden a ocho millones de pesos por concepto de honorarios cancelados al abogado que me demanda, a esta pretensión me opongo porque no ocasione el incumplimiento, este, fue a causa que el demandante que no pago el saldo pendiente de \$ 20.000.000.00 y no acudió la notaria; 4) Que se resuelva el contrato de promesa de compraventa antes

19

citada, esta petición la comparto porque el demandante no compareció a la notaria a firmar, y en mí no se da la morosidad, para que el accionante pida la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización; 5) Que devuelva treinta millones de pesos que me entrego el demandante debidamente indexados, de esta petición no acepto la indexación y me sujeto a la decisión del juzgado; y 6) Se me condene en costas y agencias en derecho, pues a esta pretensión me opongo, porque no tiene objeto, que se solicite incumplimiento de la promesa de compraventa por mi culpa, cuando no me pago el saldo pendiente el comprador, y la suscrita estuvo en la notaria de Tocaima, el 20 de diciembre de 2018 en las horas de la mañana, a pesar que no se estableció hora, e ignoraba que había que constituir una escritura de comparecencia, por lo tanto, el incumplido es el demandante, porque no compareció a la notaria y no me pago el saldo, y ahora viene con la disculpa, que se fije nueva notaria, fecha y hora para el cumplimiento del contrato. Bajo la gravedad del juramento declaro que la cuantía de la demanda de reconvencción es \$ 6.000.000.00, que consiste en los gastos de movilidad de mi apoderado desde Bogotá, gasolina, peajes, copias, y mis dos viajes a Bogotá a consultar a mi abogado y otros gastos.

Los honorarios y gastos del proceso, serán por mi cuenta en calidad de

demandada, y los que haga el apoderado, los reconoceré según recibos que acredite. El apoderado no garantiza resultados, porque, el que dicta la sentencia es el Juez.

El apoderado queda facultado para transigir, recibir, sustituir poder, revocar y reasumir sustituciones, pedir, cobrar, conciliar especialmente, renunciar, solicitar medidas cautelares, nombrar dependiente, presentar demanda de reconvencción contra JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ y las demás que estipula el artículo 77 del código general del proceso. Sí es necesario ampliarse el poder y declarare en el proceso.

Sírvase, señor Juez, reconocer personería a mi apoderado, en los términos del mandato.

Atentamente,

MARIA NIDIA JARA CONTRERAS

C. C. No. 20662410

Acepto:

PABLO ESHNEYDER VELANDIA JIMENEZ

C. C. No. 19.112.442

Bogotá

T. P. No. 40.346 Consejo Spr Judicatura



República De Colombia
 Rama Judicial Del Poder Judicial
 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
 DE JERUSALEN - CUNDINAMARCA

PRESENTACION PERSONAL

El anterior escrito fue presentado personalmente por
María Aldia Jara Contreras
 Identificado (a) C. C. 20 662 410 ex: en
Jerusalén y T. P. del C. de la
 J., Hoy 4 JUN 2019 con destino a
 , manifestando que la firma y huella que aparece es suya
 y es la firma que acostumbra a usar en todos sus actos
 públicos y privados.

El (la) Compareciente. *[Firma]*
 El (la) Secretario (a). *[Firma]*



Señor doctor
AMAURI ORLANDO HERRERA SIERRA
JUEZ PROMSCUO MUNICIPAL
Jerusalén – Cundinamarca.

Referencia: CONTESTAR DEMANDA y EXCEPCIONES DE MERITO.

Radicación: 25368408900120190000400.

Proceso: VERBAL.

Demandante: JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ

Demandada: MARIA NIDIA JARA CONTRERAS.

PABLO ESHNEYDER VELANDIA JIMENEZ, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.112.442 de Bogotá y tarjeta profesional No. 40.346 del Consejo Superior de la Judicatura, con residencia laboral en la oficina 603 de la calle 18 No. 4-91 de Bogotá, D.C., como apoderado de la señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS, mayor de edad, estado civil soltera, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.662.410 de Jerusalén, domiciliada y residenciada en la carrera 6 No. 2-21 del municipio de Jerusalén – Cundinamarca, procedo a contestar la demanda, instaurada por el señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, mayor de edad, estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.063.432 de Jerusalén, domiciliado y residenciado en la carrera 6 No. 2-25 del municipio de Jerusalén - Cundinamarca, mediante apoderado el abogado CARLOS ENRIQUE ROA MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.208.953 con T. P. No. 117.419 del C.S.J. con domicilio en la calle 6 No. 7-54 de Tocaima – Cundinamarca, sobre; Cumplimiento de Promesa de Contrato de Compraventa y subsidiariamente la Resolución del Contrato y Vuelta de las Cosas a su Estado Original con Indemnización de Perjuicios.

EN CUANTO A LOS HECHOS

1- Se admite, que la señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS, firmo el contrato de promesa de compraventa, porque lo suscribió de común acuerdo con el comprador, y éste, acepto la compra del cincuenta por ciento (50%) del inmueble, por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 50.000.000.), como dice la cláusula segunda del contrato.

2- Se admite, porque fue el compromiso que adquirió el comprador, como se estipulo, en la cláusula cuarta del contrato, que pagaba DIEZ MILLONES DE PESOS (\$ 10.000.000) como arras del negocio, que fue el 8 de octubre de 2018.

3- Se admite, porque fue una obligación que adquirió el comprador, como se estipulo, en la cláusula cuarta del contrato, que pagaba VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000) como parte del saldo restante.

4- No se admite, y me opongo, porque la señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS, dice en el poder, que me otorgo, que asistió el veinte (20) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) a la notaria de Tocaima única - Cundinamarca, a la firma de la escritura, (pero ella aduce en el poder que no sabía sobre pedir una escritura de comparecencia) esperando recibir los VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000) del saldo restante, como se convino en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, pero el comprador, no compareció a la notaria única de Tocaima- Cundinamarca, por lo tanto, no se firmó la escritura, y el señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ no le pago el saldo a la vendedora, incumpliendo con lo pactado en el contrato.

5- No se admite, y me opongo, porque si el demandante, estaba en disposición de cumplir con lo pactado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1609 del C.C., primero le hubiera pagado los VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000) restantes a la señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS el 20 de diciembre de 2018, como se acordó en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, y luego, debió haber acudido a la notaria de Tocaima – Cundinamarca, el 20 de diciembre de 2018, a firmar la escritura como se consagro en la clausula séptima del contrato de promesa de compraventa, o mejor, en la misma notaria de Tocaima Única - Cundinamarca, le hubiera podido pagar a la vendedora el saldo restante y había firmado la escritura pública, y podía dejar constancia del abono en el texto del contrato, como el pago, que obra a manuscrito.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

1- No la admito, y me opongo, -a que se fije una nueva notaria, y otra fecha y hora para el cumplimiento de la promesa de compraventa, suscrita entre el señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ y la señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS,- porque?, Según, el decir, de mi poderdante, en el poder que me confirió, ella asistió a la notaria estipulada en el contrato de promesa de compraventa, y el señor -demandante y comprador- en este litigio, no compareció a la notaria Única de Tocaima – Cundinamarca, y, está probado hasta la contestación de esta demanda, porque no obra en el expediente -“escritura de comparecencia”- del señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ expedida por la notaria de Tocaima única – Cundinamarca.

No se admite esta petición, porque el señor demandante debía comparecer a la notaria a firmar la escritura, “previo pago del saldo restante”, o podía cancelar en la notaria Única de Tocaima - Cundinamarca, para que la vendedora le hiciera la entrega real y material del cincuenta por ciento (50%) del inmueble prometido en venta, según la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa.

22

No se admite esta pretensión, Porque el demandante previo a la firma de la escritura, debía pagar el saldo (clausula cuarta), y, luego concurrir a la notaria Única de Tocaima - Cundinamarca a firmar la escritura con la vendedora (clausula séptima), y por último habiéndose cumplido las condiciones anteriores, la vendedora le haría entrega real y material del cincuenta por ciento (50%) del inmueble vendido (clausula sexta).

no se
en el

No se admite la pretensión, que el demandante, este pidiendo cumplimiento en otra notaria, porque el actor, es incumplido y está en MORA, por no pagar el saldo restante y no comparecer a la notaria única de Tocaima – Cundinamarca a firmar la escritura el 20 de diciembre de 2018.

Sentencia de casación civil del 7 de diciembre de 1982, respecto al cumplimiento, dice, “Porque es lo cierto que el incumplimiento de un contratante no faculta a la otra para incumplir impunemente. Si primero incumplió uno, el otro debe deprecar las acciones a que esa situación le da derecho, el abstenerse de concurrir a la justicia y en cambio asumir una posición semejante, o sea también incumplir, coloca nuevamente a las partes en igualdad de condiciones, es decir, ello equivale al incumplimiento simultaneo. Lo anterior salvo que el cumplimiento de uno sea primero en el tiempo y además requisito previo indispensable para que el otro pueda cumplir, como cuando un escultor no realiza una estatua porque el otro contratante no le entrego el mármol a que estaba obligado; incumplió sí, porque no hizo la obra a que estaba obligado, pero su incumplimiento en tales condiciones no tiene connotación jurídica. No se puede predicar lo propio en caso de autos, pues los eventuales incumplimientos previos del demandante no lo imposibilitaban en manera alguna su asistencia a la notaria para recibir la escritura de venta o para suscribir la de comparecencia”.

En el caso que me ocupo, el cumplimiento del demandante, era primero en cuanto al tiempo, pues debía pagar el saldo restante de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000) el 20 de diciembre de 2018, y acto seguido, comparecer a la notaria única de Tocaima – Cundinamarca en la misma fecha, para firmar escritura, requisitos indispensables, para que la demandada señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS pudiera cumplir con entrega real y material del cincuenta por ciento (50%) del inmueble prometido en venta en el contrato de promesa de compraventa en la cláusula sexta. Pues el comprador – demandante incurrió y esta n MORA, porque debía pagar el saldo el 20 de diciembre de 2018.

2- No lo admito y me opongo, a que se afirme, que la demandada, se encuentra en mora en el cumplimiento de la promesa de compraventa desde la fecha de presentación de la demanda de conformidad con el artículo 94 del C.G.P. (La notificación del auto admisorio de la demanda produce el efecto de requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin”), porque?, el demandante, es, quien, incumplió y está en mora, con las obligaciones a su cargo, las cuales le correspondía cumplir con prioridad, como se estipulo en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 8 de octubre de 2018, pagando el saldo restante de veinte millones de pesos (\$ 20.000.000) el 20 de diciembre de 2018, y acto seguido, concurriendo a la notaria Única de Tocaima – Cundinamarca en la misma fecha para firmar la escritura de compraventa, entonces, la demandada no está en mora,

dejando de cumplir lo pactado, porque el demandante, incumplió con sus obligaciones pactadas en la cláusula cuarta del contrato, como es la forma y fecha fijada.

Argumentare, esta inadmisión de la pretensión, con la sentencia de casación civil del 11 de diciembre de 1978, que dice; “La promesa de celebrar un contrato, que participa de la naturaleza jurídica de los pactos bilaterales, cuando uno de los contratantes no cumple con las obligaciones que le corresponde, el art 1546 del C.C. le ofrece al otro contratante que elija, a su arbitrio, una, de las dos soluciones: que exija su cabal cumplimiento, o que se resuelva la convención, permitiendo en uno y otro evento que se reclame además la indemnización de perjuicios.

“Empero en el buen suceso de cualesquiera de las dos acciones precedentes puede verse comprometido en su éxito cuando la parte que ejercita una de ellas ha incumplido con las obligaciones que son de su cargo, las cuales como norma general, le correspondiera cumplir prioritariamente. Porque así sucede, enseña la ley que ninguno de **los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado**, mientras el otro no cumpla por su parte con las obligaciones surgidas del contrato o no se allane a cumplirlas en la forma y tiempo debidos. Este criterio que se encuentra recogido en el artículo 1609 del código civil, constituye la defensa que tiene el demandado en frente de las acciones de resolución o cumplimiento que haya planteado el demandante, y que la doctrina con propiedad denomina “excepción de contrato no cumplido” “. (negrilla no es del texto)

Con lo estipulado en la sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, invocada, la demandada, no está en mora, por haber dejado de cumplir lo pactado, porque en esta Litis, el incumplido, y que está en mora, con lo pactado en el contrato de promesa de compraventa es el demandante, como ya lo he mencionado en este escrito, porque, primero, no pago el saldo restante de veinte millones de pesos (\$ 20.000.000.00) el 20 de diciembre de 2018 a la vendedora – demandada, y, luego, no compareció a la firma de la escritura en la notaria única de Tocaima - Cundinamarca, como era su obligación, para que la señora MARIA NIDIA JARA COMNTRERAS, le hiciera entrega real en material del cincuenta por ciento (50%) del inmueble prometido en venta, como era la obligación de ésta.

Sencillo, estimo, que no es posible, que prospere la pretensión del demandante, solicitando, declarar en mora, en el cumplimiento de la promesa de compraventa, desde la fecha de presentación de la demanda que nos ocupa, a la demandada, cuando el demandante, no cumplió con las obligaciones que adquirió en el contrato de promesa de compraventa, antes citadas, y, ahora, desea, que le fijen notaria, fecha y hora para el cumplimiento de la promesa de compraventa, cuando en el contrato de promesa de compraventa, se estipulo en la clausula SEPTIMA, que la firma de la escritura se haría en la notaria única de Tocaima – Cundinamarca el 20 de diciembre de 2018, y el demandante no acudió a la notaria.

3- No lo admito, y me opongo, a la condena de perjuicios, reclamada y representada en los honorarios, que el demandante cancelo al abogado del actor, -como dice la demanda-, por lo argumentado, en la contestación de las dos anteriores pretensiones, teniendo en cuenta, que de acuerdo al contrato de promesa de compraventa, el, incumplido, con las obligaciones

21

del contrato, es el demandante, por lo tanto se encuentra en mora. La solicitud de esta petición, no encaja dentro de artículo 1546 del C.C. para que pida la parte demandante, cumplimiento del contrato con perjuicios, lo que cabe es la resolución del contrato de promesa de compraventa únicamente.

No puede triunfar esta pretensión, porque, la parte demandante ha incumplido con las obligaciones que pacto en el contrato de promesa de compraventa, por ende, no puede reclamar el CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO ni la RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA **con** INDEMNIZACION DE PERJUICIOS.

4- No la admito y me opongo, a esta pretensión, por el razonamiento argumentado en este escrito.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

1- No la admito y me opongo, en virtud de lo consagrado en el artículo 1546 del C.C. porque solo está legitimado para incoar la acción resolutoria el contratante cumplido o el que se ha allanado a cumplir en el tiempo debido, y, en esta demanda, el demandante, no cumplió con lo acordado en el contrato de promesa de compraventa firmado el 8 de octubre de 2018, como es lo dispuesto en la cláusula CUARTA del contrato, como era pagar el saldo veinte millones de pesos (\$ 20.000.000) el 20 de diciembre de 2018, y tampoco compareció en la fecha mencionada a la notaria Única de Tocaima – Cundinamarca, a firmar la escritura pública, como se estipulo en la cláusula SEPTIMA de la promesa de compraventa.

La Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, con sentencia de agosto 12 de 1974, se pronunció; así; “Ha sido doctrina constante de esta corporación, dentro del ámbito de la preceptiva legal contenida en el art 1546 del código civil, la de que solamente el contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo menos que haya allanado a cumplirlas, puede pedir la resolución del contrato, y el retorno de las cosas al estado anterior con indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no haya cumplido las suyas.

Lo cual significa que si el demandante de la resolución de un contrato se halla en mora de cumplir alguno de los compromisos que del pacto surgieron para él, carece de derecho para obtenerla, puesto que precisamente la ley autoriza el ejercicio de esta acción resolutoria a la parte que ha cumplido contra el contratante moroso.

Consistiendo la mora del deudor en el retraso, contrario a derecho, de la prestación por el debida, en tratándose de obligaciones a plazo solo se estructura, generalmente según lo preceptuado por el art 1606 del Código Civil, cuando dentro del término estipulado no ha cumplido al obligación, puesto que únicamente cuando este haya vencido nace para el acreedor el derecho de exigir el cumplimiento.”

No admito esta petición, porque, me apoyo, en la sentencia de la Corte antes citada, para afirmar, que el demandante, no puede pedir la resolución del contrato de promesa de compraventa con perjuicios o mejor con indemnización de perjuicios, porque, es un contratante incumplido y en mora, con las obligaciones estipuladas en las cláusulas cuarta y séptima del

contrato de promesa de compraventa antes citado, entonces, la demandada no pudo cumplir con la entrega real y material del cincuenta por ciento (50%) del inmueble, por el incumplimiento del demandante.

En conclusión, no admito esta petición, que, el demandante, solicite la resolución del contrato de compraventa con perjuicios, porque entro en mora, y no cumplió con las obligaciones pactadas y mencionadas en la promesa de compraventa y en este documento, por consiguiente, carece del derecho de invocar y obtener la resolución con perjuicios del contrato que nos ocupa.

A la inadmisión de esta pretensión, le sumo, lo expuesto en la argumentación de la pretensión primera principal, de este memorial.

2- No la admito y me opongo a la segunda pretensión, en los términos que está redactada, - "Que como consecuencia de la resolución del contrato se vuelvan las cosas al estado original, esto es la devolución de los TREINTA MILLONES DE PESOS CANCELADO a MARIA NIDIA JARA CONTRERAS debidamente indexados."-. Porque?, El dinero indexado no. Pues, el demandante es la parte incumplida, porque dentro de las obligaciones reciprocas del vendedor y comprador, éste, no cumplió, en la forma y en el tiempo acordado, por lo tanto, en este caso, el **-vendedor-** puede pedir a su arbitrio la resolución del contrato o el cumplimiento del mismo con indemnización de perjuicios, según artículo 1546 del C.C., entonces, no se puede acceder a lo peticionado por el demandante respecto a la resolución con dinero indexado, porque la demandada no ha sido constituida en mora, como lo dispone el art 1615 del C.C. y, porque no está en morosa, y menos incumplida, en consecuencia, quien, puede reclamar la resolución del contrato con perjuicios, es la demandada señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS, y proceder DEVOLVER la suma de TREINTA MILLONES de pesos al demandado, pero no indexados, porque el incumplido es el señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, porque no pago el saldo restante de \$ 20.000.000, y no acudió a la notaria única de Tocaima a firmar, para que vendedora le hiciera entrega real y material de la porción de inmueble (50%) prometido en venta.

Se infiere, que quien debe y puede pedir la resolución del contrato con perjuicios, es la vendedora, porque no incumplió, y a la vez, devolver la suma entregada por el comprador previa orden judicial o acuerdo entre las partes, para que las cosas vuelvan a su estado original.

3- No se admite esta pretensión y me opongo, ya que esta petición es igual a la tercera pretensión principal, y me sustento en lo expuesto en la pretensión TERCERA PRINCIPAL de este memorial.

4- No la admito y me opongo a esta pretensión, por los argumentos sustentados, en la pretensión CUARTA PRINCIPAL de este escrito, porque la petición es similar.

26

EXCEPCIONES DE MERITO

Comedidamente solicito al despacho, que previo el trámite legal, con citación y audiencia del demandante, señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, de las condiciones conocidas en el proceso, para que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

A) EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Declarar probada la excepción por "DE CONTRATO NO CUMPLIDO. Causal de la excepción esta en los artículo 1609 del código civil."

HECHO

En el contrato de promesa de compraventa, suscrita el 8 de octubre de 2018, entre MARIA NIDIA JARA CONTREAS (demandada) y JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ (demandante), éste último, se comprometió y adquirió, la obligación, como consta en la en la cláusula CUARTA del contrato, de pagar la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000.00) el 20 de diciembre de 2018, obligación que no cumplió el demandante.

La demanda, obro de buena fe, porque aunque no recibió el saldo restante pactado en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa, fue a la notaria esperando recibir la paga convenida y firmar la escritura, según dice en el poder.

Es que la demandada, por la naturaleza del contrato, no estaba obliga a ejecutar la entrega del cincuenta por ciento (50%) del inmueble, mientras no recibiera el pago del saldo restante y se firmara la escritura.

Sustentare esta excepción en la jurisprudencia en la sentencia de casación del 11 de diciembre de 1978 de la Corte Suprema de Justicia, sala civil , que dice; ; "La promesa de celebrar un contrato, que participa de la naturaleza jurídica lo los pactos bilaterales, cuando uno de los contratantes no cumple con las obligaciones que le corresponde, el art 1546 del C.C. le ofrece al otro contratante que elija, a su arbitrio, una, de las dos soluciones: que exija su cabal cumplimiento, o que se resuelva la convención, permitiendo en uno y otro evento que se reclame además la indemnización de perjuicios.

"Empero en el buen suceso de cualesquiera de las dos acciones precedentes puede verse comprometido en su éxito cuando la parte que ejercita una de ellas ha incumplido con las obligaciones que son de su cargo, las cuales como norma general, le correspondiera cumplir prioritariamente. Porque así sucede, enseña la ley que ninguno de **los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado**, mientras el otro no

27

cumpla por su parte con las obligaciones surgidas del contrato o no se allane a cumplirlas en la forma y tiempo debidos. Este criterio que se encuentra recogido en el artículo 1609 del código civil, constituye la defensa que tiene el demandado en frente de las acciones de resolución o cumplimiento que haya planteado el demandante, y que al doctrina con propiedad denomina "excepción de contrato no cumplido" .

En conclusión, solicito declarar que el señor demandante JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, NO CUMPLIO CON LAS OBLIGACIONES A QUE SE COMPROMETIO Y ADQUIRIO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CITADO.

B) EXCEPCION QUE EL COMPRADOR NO COMPARECIO A LA NOTARIA DE TOCAIMA – CUNDINAMARCA A FIRMAR ESCRITURA.

Declarar probada la excepción "EL COMPRADOR NO COMPARECIO A LA NOTARIA A FIRMAR ESCRITURA."

Causal de la excepción la sentencia de casación civil del 7 de diciembre de 1982.."

HECHO

No es aceptable el planteamiento del actor en la demanda, porque no concurrió a la notaria a firmar la escritura, esta actitud, es incumplimiento, porque la obligación del demandante era cumplir lo acordado, y por lo tanto, podía y debía comparecer ante el notario, acreditando estar en disposición legal de cumplir, consistiendo el cumplimiento del comprador en el pago de la suma de veinte millones de pesos, para firmar la escritura pública y para que la vendedora le hiciera entrega real y material de cincuenta por ciento (50%) del inmueble pactado en la promesa de compraventa, motivo más que suficiente, para que el comprador hubiera consolidado su posición en "la escritura de comparecencia"-, que ha debido suscribir.

Porque lo cierto, es, que el incumplimiento de uno de los contratantes no faculta al otro para incumplir, salvo que el cumplimiento de uno sea primero en el tiempo, como en este caso, porque era requisito previo indispensable, del comprador el 20 de diciembre de 2018 pagar el saldo, para que la vendedora pudiera cumplir, por consiguiente, el incumplimiento de la vendedora en las condiciones anotadas, no tiene connotación jurídica.

Pues la contingencia, del incumplimiento previo, del demandante y comprador, no le impedía a éste, acudir a la notaria, pagar allí el dinero, firmar y recibir la escritura de venta, y, si, no asistía la vendedora suscribir la escritura de comparecencia.

28

En conclusión, solicito declarar que el señor demandante JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, NO CUMPLIO CON LAS OBLIGACIONES A QUE SE COMPROMETIO Y ADQUIRIO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CITADO.

C) EXCEPCION de DECLARAR AL DEMANDANTE EN MORA PORQUE NO CUMPLIO LA OBLIGACION DENTRO DEL TERMINO PACTADO PARA EL PAGO DE LA SUMA DE VEINTE MILLONES DE PESOS EL 20 DE DICIEMBRE DE 2018.

Declarar probada la excepción “DECLARAR AL DEMANDANTE EN MORA PORQUE NO CUMPLIO LA OBLIGACION DENTRO DEL TERMINO PACTADO PARA EL PAGO DE LA UMA DE VEINTE MILLONES DE PESOS EL 20 DE DICIEMBRE DE 2018”.

Causal de la excepción el artículo 1608, numeral 1° del código civil y la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, sala casación civil, del 24 de septiembre de 1982, M.P. Héctor Gómez Uribe.

HECHO

El comprador o demandado, es deudor en mora, según el artículo 1608 del código civil, porque en el contrato de promesa de compraventa, se determinó que era una obligación a término, que debía, ser cumplida el 20 de diciembre de 2018, según clausula cuarta del contrato compraventa, por lo tanto, el comprador hoy demandado, estaba advertido y prevenido desde la firma de la promesa de compraventa el 8 de octubre de 2018, entonces, si no cumplía con el compromiso se hacía responsable de los perjuicios.

En la demanda no se ha establecido que MARIA NIDIA JARA CONTRERAS está en mora conforme al artículo 1615 del C.C. en concordancia con el artículo 1608 ibidem.

En este hecho me apoyo en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil del 24 de septiembre de 1982, magistrado ponente Héctor Gómez Uribe, que dice; **Mora por incumplimiento dentro del tiempo determinado.**- “Mediante los contratos bilaterales las partes contraen obligaciones recíprocas que éstas habrán de cumplir en forma y tiempo en lo que hayan acordado. Y en caso de incumplimiento por cualquiera de ellas, según dispone el artículo 1546 del código civil, la otra podrá a su arbitrio pedir la resolución o el incumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Para la inejecución de la obligación principal o su ejecución defectuosa o retardada, dé al contratante que cumplió, la acción de resarcimiento de perjuicios y por lo tanto la de resolución o cumplimiento, se requiere que el demandado haya sido constituido en mora, como lo estatuye el artículo 1615 del código civil, para cuyo efecto deberá observarse lo establecido por el artículo 1606 ibidem.

Según esta norma el deudor estará en mora cuando ha sido reconvenido judicialmente por el acreedor, *salvo* que la obligación sea a término o que solo pueda ser cumplida dentro de cierto termino, puesto que en este caso se aplica el principio de **dies interpellat pro**

29

homine, o sea que se presume que tal deudor ha sido proveniente desde el momento de la celebración del contrato, que si no satisface su compromiso dentro del plazo estipulado se hace responsable de los respectivos perjuicios.” (Subrayado no es del texto)

PRUEBAS

Solicito se decreten y se practiquen las siguientes probanzas:

DOCUMENTALES

El poder para actuar.

La demanda principal y los documentos anexos a ella.

La actuación surtida en el proceso principal.

Que se tenga en cuenta, la promesa de compraventa suscrita el 8 de diciembre de 2018, que obra en la demanda.

El certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 307-2140, que acredita la propiedad parcial del inmueble de la vendedora.

Y las que estimen el despacho, conducentes y eficaces para el caso concreto.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito citar al demandante JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ para que en audiencia absuelva el interrogatorio que personalmente le formularé.

ANEXOS

El poder, todos los documentos citados y relacionados en el acápite de pruebas que reposan en la demanda.

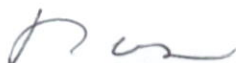
NOTIFICACIONES

La demandante y su apoderado en las direcciones citadas en la demanda.

Demandada en la carrera 6 No. 2-21 Jerusalén – Cundinamarca.

Al suscrito, en la calle 18 No. 4-91 oficina 603 Bogotá; D.C. y abogadovj@live.com

Atentamente,



PABLO ESHNEYDER VELANDIA JIMENEZ
C. C. NO. 19. 112 442 Bogotá
T. P. No. 40.346 Consejo Spr Judicatura



República De Colombia
Rama Judicial Del Poder Público
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
DE JERUSALÉN - CUNDINAMARCA

PRESENTACIÓN PERSONAL

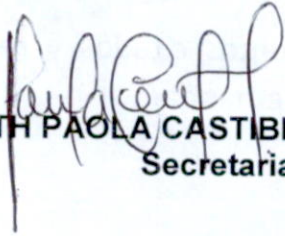
El anterior escrito fue presentado personalmente por,
Pablo Eshneyder Velandia Jimenez
Identificado (a) C. C. 19 112 442 expedida en
Bogotá y T. P. 40 346 del C. S. de la
J., Hoy 07 JUN 2019 con destino a _____
, manifestando que la firma y huella que aparece es suya
y es la firma que acostumbra a usar en todos sus actos
públicos y privados.

El (la) Compareciente. _____

El (la) Secretario (a). _____

CONSTANCIA SECRETARIAL

Hoy 19 de junio de 2019 a las ocho de la mañana (8:00 am.), se fija en lista por el término de un (1) día; tal como lo dispone el artículo 110 del Código General del Proceso. A partir del 20 de junio de 2019 transcurre el término de cinco (5) días, de conformidad con lo establecido en el artículo 370 *ibidem*. El traslado vence el 27 de junio de 2019 a las seis de la tarde (6:00 pm.)


YULIETH PAOLA CASTIBLANCO PACHÓN
Secretaria